The Plaza Semanggi

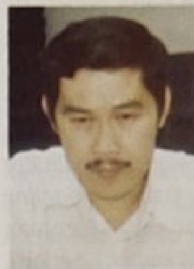
Diharapkan Menjadi *Jakarta's Trend Setter*

Seiring dengan berjalannya waktu, masa 'krismon' yang pernah melanda negeri ini, agaknya sedikit demi sedikit akan terlewatkan bagi para pengembang (*developer*). Terbukti bisnis properti, terutama berupa pusat perbelanjaan belakangan 'cukup menjamur'.

Salah satunya yang turut meramaikan bisnis tersebut, adalah PT Primatama Nusa Indah (PNI). Suatu perusahaan yang merupakan konsorsium dari Agung Podomoro Group, Pikko Group, CNI Group, Hari Darmawan Corporation dan Pro Lease Asset Management ini, segera mewujudkan pusat perbelanjaan modern 'The Plaza Semanggi' (TPS) yang berlokasi di jantung Bisnis Metropolitan Jakarta.

Tepatnya, berada di Kawasan Semanggi, di sudut antara Jalan Jenderal Sudirman dan Jalan Jenderal Gatot Subroto. Konon, *site* telah ada bangunan *existing* (Gedung Veteran RI dan Balai Sarbini) milik Yayasan Gedung Veteran RI.


Veri Y. Setiady.


Ir. Halim Kumala.

Menurut Veri Y. Setiady - *Director* PT Primatama Nusa Indah, pihaknya bekerjasama dengan Yayasan Gedung Veteran RI dengan sistem *Built, Operated & Transfered* (BOT), masa konsesi selama 30 tahun dan terdapat opsi diperpanjang.

Pada awal negosiasi, lanjut Veri, di dalam Kawasan Bisnis Granadha ini, hanya akan dilakukan revitalisasi pada gedung *existing*. Namun, dalam perkembangannya diperoleh hasil riset pasar yang 'cukup menggiurkan', lalu diubah menjadi 3 komponen. Yakni, Gedung Veteran RI dan Balai Sarbini yang tetap dipertahankan (dilakukan perbaikan), kemudian disatukan dengan bangunan baru The Plaza Semanggi (TPS).

Untuk itu, rancangan TPS disesuaikan dengan gedung *existing*, mengarah ke desain perkotaan 'metropolitan', modern dan *high-tech*. Serta, ditambahkan oleh sumber lain, "juga futuristik sesuai dengan konsep TPS yang ingin menjadi *Jakarta's trend setter*".

Hal tersebut, juga didukung oleh lokasi yang sangat strategis dan dipandang bagus dari segala arah. Sehingga, desain bangunan diupayakan agar menarik perhatian, serta memiliki *very*

Pada wajah The Plaza Semanggi, didominasi dengan penggunaan panel aluminium komposit dan kaca, serta didukung warna yang cerah memperlihatkan kesan modern dan *high-tech*.

strong identity. "Dan, pada malam hari akan ditingkahi dengan permainan *lighting* yang membuat lebih indah lagi kawasan ini," tambah Veri.


Partha Sarathi.

Dengan keunggulan lokasi di tengah kawasan bisnis, diharapkan TPS menjadi pusat perbelanjaan yang ideal dan sebagai *downtown*-nya kota Jakarta.

Di samping itu, desain pada *outlets* diupayakan, agar terdapat keseragaman yang disesuaikan dengan arsitektur interior gedung TPS. Untuk menyelaraskan antara kebutuhan *tenant* dan keinginan TPS, pihak *tenant design coordinator* memberikan *guideline*. Dalam *guideline* tersebut, menjelaskan adanya ketentuan *tenant* dalam menata *outlet*. Seperti, membuat *shop-front*, menata cahaya, meletakkan *signage* dan sebagainya. Terutama, pada area-area penting yang merupakan pintu masuk mal, seperti di lantai *ground* (G) dan *upper ground* (UG)," kata sumber itu.

Akses menuju TPS (*main entrance/-ground floor*), dapat dicapai dari arah pusat lewat Jalan Jenderal Sudirman masuk ke jalan samping Universitas Atmajaya. Atau, dari arah Kuningan/Menteng, bisa lewat Jalan Prof. DR. Satrio masuk ke jalan samping Menara Danamon dan belakang Lippo-Aston, lalu tembus ke jalan menuju TPS. Sedangkan pintu masuk melalui UG bisa ditempuh dari arah selatan, timur dan barat lewat Jalan Gatot Subroto.

Perencanaan arsitektur Kawasan Bisnis Granadha, ditangani oleh PT Airmas Asri. Struktur: PT Gistama Inti Semesta. Mekanikal & Elektrikal: PT Metakom Pranata. Manajemen Konstruksi (MK): *Inhouse* PT Primatama Nusa Indah. *Quantity Surveyor*: PT Rekagriya Menara Buana. Sementara itu, pelaksanaan konstruksi diserahkan kepada PT Total Bangun Persada (*substructure*) dan PT Pembangunan Perumahan (*upper-structure, finishing*/arsitektur dan *plumbing*), serta PT Wijaya Kusuma Emindo (Mekanikal & Elektrikal).

In-house

Di proyek ini, menurut Ir. Halim Kumala - *Project Manager* PT Primatama Nusa Indah, untuk Manajemen Konstruksi (MK) dan pengawasan lapangan dilakukan oleh tim *in-house*. Dan, di sini tidak ada kontraktor utama. Untuk itu, tender dipecah-pecah berdasarkan paket pekerjaan. Diakuinya, dengan menerapkan sistem manajemen proyek demikian, ada plus-minusnya. Plusnya, dari segi mutu sesuai dengan yang diinginkan *owner* dan ditinjau segi biaya bisa ditekan semaksimal mungkin/kompetitif, serta dari segi waktu pelaksanaan dapat dipantau/dikendalikan secara langsung. Minusnya, apabila dipecah terlalu banyak, dikhawatirkan tidak akan tertangani semua.

TPS, lanjut Halim, dibangun di atas area Kawasan Bisnis Granadha seluas kurang lebih 1,9 ha, dengan luas total lantai bangunan (*gross*) kurang lebih 140.000 m^2. Terdiri dari Gedung Balai Sarbini, berfungsi sebagai auditorium/-gedung serbaguna yang didesain menggunakan tribun dengan kapasitas 1.500 tempat duduk. Atau, memiliki luas bangunan sekitar 2.800 m^2.

Kemudian, bangunan mal dengan ketinggian 8 lantai dan 2 lantai *basement*, serta 5 lantai parkir (menjadi 7 lantai *split level*). Dan, Gedung Veteran RI (*tower*) 19 lantai. Untuk bangunan *tower* tersebut, pada 11 lantai atas digunakan untuk *medical center (health care/spa, skin care, beauty clinics, bodycare & treatment*) dan sebagainya, lebih ke gaya hidup. Sedangkan sisa di bawahnya, dimanfaatkan untuk mal.

Sementara itu, bangunan parkir menempati 2 lantai *basement* dan *roof* 7 lantai, serta *ground parking* (halaman) yang seluruhnya dapat menampung kurang lebih 2.000 mobil.

Pada masing-masing fungsi bangunan memiliki pintu *entrance*/lobi sendiri. Sehingga, akses menuju bangunan satu dengan yang lain dapat dicapai dengan mudah.

Di dalam TPS, kilah Veri, terdapat 8 fungsi utama. Yakni, *unique cultural activities, wide variety of the world cuisine, mix n' match fashion boutiques, absolute entertainment, information technology & electronics centre, kids' heaven, household center* dan *health beauty & spa clubs*.

TPS memiliki 600 unit toko. Namun, jumlah total diperkirakan terdapat 300 penyewa, dikarenakan para *user* tersebut ada yang menempati 3 - 4 unit dijadikan satu. Adapun luas bervariasi, berkisar 30 m^2 - 600 m^2 per unit toko.




Desain pada area publik mal dibuat cukup leluasa.



Pada malam hari akan dihiasi dengan permainan cahaya lampu, membuat Kawasan Bisnis Granadha mudah dikenal para pengunjung.

Dipasarkan dengan sistem sewa untuk jangka waktu selama 5 tahun dan ada beberapa 10 tahun. Harga sewa yang ditawarkan bervariasi, berkisar Rp 250 ribu/m²/bulan - Rp 600 ribu/m²/-bulan. Dan, untuk *service charge* Rp 45 ribu/m2/bulan.

Lantai dasar (area publik), difungsikan untuk acara-acara yang disesuaikan dengan *seasonal* berdasarkan *event*, seperti Lebaran, Natal, Tahun Baru dan sebagainya, dengan waktu sewa sekitar 1 minggu - 1 bulan.

Perencanaan TPS, ujar Halim, dimulai pada awal 2001 hingga akhir 2001. Dan, dilanjutkan dengan pengelupasan kulit bangunan gedung *existing*, penggalian *basement*, dan pekerjaan pondasi (*ground breaking*). Kemudian, pada awal 2002 dimulai pelaksanaan konstruksi. Dan, diharapkan awal November 2003 dapat dilakukan *soft opening*, serta *grand opening* Maret 2004.

Dalam pembangunan TPS diperkirkan menyerap dana kurang lebih Rp 350 milyar - Rp 360 milyar. Dari nilai pembangunan tersebut, kilah Halim, 40 persen dialokasikan pada pekerjaan struktur, *finishing*/arsitektur dan *plumbing*. Begitu pula, untuk pekerjaan M&E 40 persen. Sedangkan sisanya 20 persen lain-lain.

Tiga blok

Pada pelaksanaan di proyek ini, papar Halim, diawali dengan penggalian, pekerjaan pondasi dan penggalian untuk *pile cap*. Disiasati demikian, katanya, agar pelaksanaan pondasi *bored pile* tidak terlalu dalam. Di samping itu, permukaan air tanah, juga cukup dalam. Dilakukan penggalian 3 m belum keluar air (posisi air tanah berada pada level - 4 m). Adapun pondasi *bored pile* yang digunakan diameter 80 cm - 100 cm, dengan kedalaman 10 - 11 m dan jumlah seluruhnya sekitar 700 titik tiang.

Kedalaman *basement* 11 m, mengingat kontur lebih rendah dari jalan aspal (Gatot Subroto - Sudirman) -4 m, sehingga penggalian dilakukan dengan kedalaman 7 m - 8 m (termasuk untuk *pile cap*). Saat penggalian *basement* tersebut, pada sekelilingnya digunakan *retaining wall* berupa *soldier pile* berselang-seling dengan *bentonite*.

Di samping itu, dilakukan pengamanan pada gedung *existing* yang tidak memiliki *basement*. Sehingga, ketika pelaksanaan penggalian *basement*, pada sekeliling bangunan *existing* (bangunan *tower* dan Balai Sarbini) ditambahkan struktur pengaman. Dengan *soldier pile* berselang-seling dengan *bentonite* yang digabungkan dengan balok prestress (masing-masing bangunan ada 5 lapis balok *prestress*). Penggabungan balok *prestress* ini, tidak dapat dilakukan sekaligus, melainkan lapis per lapis mengikuti penggalian tanah. Untuk pelaksanaan *basement* ini, memakan waktu selama 7 bulan.

Dalam pelaksanaan konstruksi di proyek ini, antara lain dikerjakan oleh PT Pembangunan Perumahan (Persero). Menurut Partha Sarathi - *Project Manager* PT Pembangunan Perumahan (Persero), skup pekerjaan yang ditangani pihaknya, meliputi: *upper structure* mulai dari *ground floor* ke atas (mal). Lalu, di Gedung Veteran menambah 3 lantai struktur baja dan *core* dari lantai bawah ke atas. Sedangkan, pada Gedung Balai Sarbini, dilakukan renovasi (bobok) dan tambahan tangga sebagai akses masuk ke dalam. Dan, jembatan baja yang menghubungkan mal dengan Balai Sarbini.

Selanjutnya, pekerjaan *finishing*/arsitektur di *corridor area* (lantai dan plafond). Pekerjaan eksterior : pasangan bata, plester aci dan cat (sisi Universitas Atmajaya dan sebagian belakang/sisi *Crown Plaza*). Pengecatan atap Balai Sarbini. Juga, pekerjaan *external work* : jalan lingkungan, saluran pembuangan, *paving block* dan bak bunga. Serta, *plumbing*.

Keterlibatan PP di proyek ini, lanjut Partha, sejak awal Januari 2003, setelah pekerjaan *basement* yang dilaksanakan oleh PT Total Bangun Persada. Sehingga, pelaksanaan PP mulai dari *ground floor*. Dalam pelaksanaan konstruksi dibagi menjadi 3 blok. Yakni, blok I dan II adalah bangunan mal, serta blok III Gedung Veteran (*tower* dan sebagian mal.

Serah terima *basement* oleh Total dilakukan secara parsial, sehingga sebelum Total selesai, PP sudah terlibat di proyek ini. Untuk itu, pelaksanaan dapat dilakukan secara *overlapped*.

Siklus kecepatan kerja struktur dapat dicapai selama 10 - 15 hari, meliputi lu-

as kurang lebih 3.000 m^2 per blok. Atau, sekitar 1 bulan per lantai. Untuk pekerjaan struktur, dilakukan secara *overlapped* dengan *finishing*. Yakni, setelah struktur mencapai lantai 2, dimulai pekerjaan *finishing*.

Pembesian untuk kolom dan *shear wall*, serta *slab* lantai dilakukan secara konvensional (dirakit di *site*). Begitu pula, pengecoran beton dilakukan di tempat. Ditambahkan Halim, mengingat pelat lantai di sini menerapkan sistem *flat slab* (tidak ada balok), maka apabila terdapat space berukuran besar/bentang besar, jika struktur konvensional tidak mampu, digunakan balok *prestress*. Balok *prestress* tersebut, terdapat hampir tersebar di seluruh lantai, terutama di gedung parkir, daerah *void* bangunan mal dan kantilever-kantilever yang memiliki bentang berkisar 20 m - 30 m. Sedangkan pada modul rata-rata 8 m, menerapkan struktur konvensional.

Pembatas antar toko (toko-toko besar), papar Halim, digunakan pasangan bata (beton ringan) plester aci dan untuk toko-toko kecil seluas kurang dari 30 m^2 dengan *double partitions* gipsum dicat.

Lanjut Partha, untuk lantai daerah publik (*ground floor*), diselesaikan dengan *homogeneous tile* dan marmer. Pada lantai *upper ground* dan 3 digunakan marmer. Untuk lantai 1, 2 dan 3A dipilih bahan *homogeneous tile*. Sedangkan pada *tenant area*, penyelesaiannya diserahkan kepada penyewa. Dan, untuk lantai parkir di-*finish* dengan *floor hardener*.

Untuk *ceiling*, pada area publik mal dan bangunan *tower*, diselesaikan dengan gipsum. Sementara itu, untuk *finishing* eksterior, lantai (*driveway*) digunakan bahan *granite flame* dan batu andesit. Dinding sebagian besar menggunakan panel aluminium komposit dan kaca *clear* di-*laminated* dengan kaca film (mal) dan kaca reflektif/bangunan *tower* (menghadap Jalan Sudirman dan Gatot Subroto). Sedangkan di sisi gedung parkir (Atmajaya dan Crown Plaza) dengan plester aci dan cat:

Dalam pembangunan ini, ungkap Partha, menyerap beton kurang lebih 30.000 m^3 dan besi beton sekitar 6.000 ton. Dengan volume pengecoran rata-rata 200 m^3/hari.



Saat pelaksanaan konstruksi.

Pada kondisi puncak melibatkan sekitar 800 - 900 tenaga kerja, "tutur Partha. Sambung Halim, apabila digabung dengan pekerjaan M&E kurang lebih 1.500 tenaga kerja. Di proyek ini, kata Partha, PP melibatkan sekitar 10 subkontraktor.

Kendala yang dijumpai selama masa pelaksanaan, baik secara teknis maupun non-teknis, dapat ditangani dengan bagus.

"Jenis kontrak yang diberlakukan terhadap PT Pembangunan Perumahan adalah *lump sum*. Dengan *original contract* sebesar kurang lebih Rp 90 milyar, "ungkap Partha.

Mekanikal & Elektrikal

Sistem pembuangan air kotor yang diterapkan di proyek TPS, jelas Halim, disalurkan ke Perusahaan Daerah Pembuangan Air Limbah Jakarta Raya (PDPAL Jaya) di Kawasan Setiabudi, dengan sistem langganan bulanan, seperti air bersih PDAM atau listrik PLN. Namun, air kotor yang dihasilkan dari cafe atau restoran-restoran, sebelum disalurkan ke STP kota tersebut, disaring terlebih dahulu melalui *grease trap*.

Sumber air bersih sebagai kebutuhan gedung dipasok dari PDAM dan di *back up* dengan *deep well* kapasitas 150 liter/menit. Dari sumber tersebut, dialirkan ke *ground tank* kapasitas 600 m^3. Kemudian, dengan bantuan pompa ditransfer ke *roof tank* kapasitas 3 x 30 m^3. Selanjutnya, didistribusikan ke lantai-lantai bawah secara gravitasi, kecuali 2 lantai teratas di bangunan *tower* dengan bantuan *booster pump*.

Sarana transportasi vertikal di dalam bangunan, selain tangga akan dilayani dengan dengan 15 unit lift. Dengan rincian, 6 unit lift di bangunan *tower* dan 9 unit lift di bangunan mal. Untuk bangunan mal tersebut, terbagi 6 unit lift penumpang dan 3 unit lift barang. Kapasitas pada lift penumpang masing-masing 15 orang/105 mpm/1.500 kg. Sedangkan lift barang kapasitas 2.500 kg/60 mpm/unit. Di samping itu, pada bangunan mal disediakan pula 36 unit eskalator.

Untuk pengkondisian udara (AC) di dalam bangunan mal, digunakan *water cooled chiller system* dengan kapasitas 3 x 1.000 TR. Sedangkan pada bangunan *tower*, dengan sistem *split duct* yang dipasang per lantai/unit AC. Dengan kapasitas total (seluruh bangunan *tower*) 600 TR. Begitu pula, pada bangunan Balai Sarbini dipilih sistem *split duct* berkapasitas kurang lebih 200 TR.

Sumber daya listrik utama pada Kawasan Bisnis Granadha ini, di-*supply* dari PLN dengan kapasitas 10 MVA (10.000 kVA) dan di-*back up* genset 4 x 2.000 kVA. Setiap unit toko/kios dilengkapi dengan meter listrik.

Sistem komunikasi didapat dari penyambungan PT Telkom dengan kapasitas sekitar 1.500 - 2.000 satuan sambungan telepon (SST).

Untuk sistem pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran yang diterapkan di sini, mengacu pada standar bangunan tinggi. Seperti adanya *fire hydrant, sprinkler, smoke/heat detector* dan sebagainya. Juga, dilengkapi dengan sistem tata suara, CCTV dan MATV, serta penangkal petir jenis EF 3000 sebagai antisipasi keamanan gedung.

■ Saptiwi Sbj